



## LUUNJA VALLAVALITSUS KORRALDUS

Luunja

03.12.2025 nr 2-4/371

### **Luunja alevikus Koolmeistri tn 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamise lõpetamine**

#### **1. Asjaolud**

1.1. Luunja Vallavolikogu on 21.11.2024 otsusega nr 1-3/34 „Luunja alevikus Koolmeistri tn 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ algatanud detailplaneeringu koostamise Koolmeistri tn 1 (katastritunnus 43202:003:0094) maaüksusel. Planeeringuala pindala on ligikaudu 0,9 ha ja hõlmab Koolmeistri tn 1 (katastritunnus 43202:003:0094) maaüksust. Detailplaneeringu eesmärk on Koolmeistri tn 1 maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine elamuehituse (üksikelamu ja abihooned) eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

1.2. Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 22.09.2011 otsusega nr 27 kehtestatud Koolmeistri tn 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (OÜ GPK PARTNERID, töö nr D-001-10). Kehtiva detailplaneeringu eesmärk oli planeeringuala jagamine elamukruntideks (7 elamumaa krunti) ja transpordimaa kruntideks (2 transpordimaa krunti) ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneering on ellu viidud. Kehtivas detailplaneeringus on Koolmeistri tn 1 maaüksus kujutatud positsioon nr 7, millele on määratud järgmine ehitusõigus: krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa, ehitusloakohustuslike hoonete suurim arv 4 ( 1 elamu ja 3 abihoonet), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 800 m<sup>2</sup>, elamu lubatud kõrgus 8,2 m ja abihoonete kõrgus 4,5 m.

1.3. Detailplaneeringust huvitatud isik on Kaspar Killak.

1.4. Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 21.06.2008 määrusega nr 8-1 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Luunja valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kaart nr 1 „Maakasutus“ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Üldplaneeringu kaart nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub planeeringuala olemasolevas tiheasumis. Detailplaneering algatati üldplaneeringu kohasena ehk detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

#### **2. Detailplaneeringu koostamise lõpetamise õiguslikud alused ja põhjendused**

2.1. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 139 lõike 2 kohaselt tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Detailplaneeringu algatamisest on möödunud rohkem kui üks aasta ning Luunja Vallavalitsusele ei ole esitatud menetlemiseks detailplaneeringu lahendust, mida oleks võimalik valitsusasutustele kooskõlastamiseks esitada ning millele kaasatavatele isikutele ja asutustele oleks võimalus arvamust avaldada. Seetõttu ei ole võimalik detailplaneeringut vastu võtta ega korraldada detailplaneeringu avalikku väljapanekut. Planeeringule koostatud lähteseisukohtade p 10 kohaselt planeeringu põhilahenduse koostamine kestab detailplaneeringu algatamisest eeldatavalt kuni 4 kuud ehk planeeringust huvitatud isik pidanuks planeeringu põhilahenduse esitama Luunja Vallavalitsusele menetlemiseks hiljemalt märts 2025. Planeeringute nõunik on saatnud planeeringust huivtatud isikule korduvalt meeldetuletuskirja materjalide esitamise kohta (15.09.2025, 12.08.2025, 07.07.2025, 16.06.2025, 24.04.2025), kuid millele planeeringust huivtatud isik vastanud ei ole, rääkimata nõuetekohaste materjalide esitamisest. Samuti ei ole planeeringust huivtatud isik detailplaneeringu koostamise tellimise kohutuse lepingu nr 6-1/432-1 p 3.1.2 kohast teavet Luunja Vallavalitsusele esitanud.

2.2. PlanS § 129 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui: 1) koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest; 2) kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks; 3) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus; 4) planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kannaks. PlanS eelnõu seletuskirja kohaselt on PlanS § 129 lg 1 sätestatud detailplaneeringu koostamise lõpetamise aluste näol tegemist lahtise loeteluga. See tähendab, et ei ole välistatud detailplaneeringu koostamise lõpetamine ka muudel juhtudel, kui PlanS §-s 129 nimetatud. Menetluse lõpetamine tähendab, et Luunja Vallavalitsusel tuleb võtta vastu otsus, kas detailplaneering kehtestada või selle koostamine lõpetada. Luunja Vallavalitsus leiab, et detailplaneeringu koostamise lõpetamine ei ole huvitatud isikule koormav, kuna menetluse lõpetamine ei kitsenda kinnisasja omaniku seniseid kinnisasja kasutamistingimusi. Lisaks on Luunja Vallavalitsus seisukohal, et kuna detailplaneeringu koostamine on lepinguga planeeringust huvitatud isikule üle antud, siis on oluline planeeringust huvitatud isiku endapoolne tegevus, et materjalid esitatakse Luunja Vallavalitsusel määratud tähtaja jooksul. Korraldus detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta ei ole oma olemuselt isiku õigusi kehtvalt piirav haldusakt. Detailplaneeringuta ei saa omanik küll enda omandiõigust soovitud määral kasutada, ent see piirang ei tulene antud juhul detailplaneeringu koostamise lõpetamise korraldusest. Omaniku võimalused oma kinnistu kasutamiseks olid enne detailplaneeringu koostamise lõpetamist ja pärast seda täpselt samasugused (maaüksusel kehtib detailplaneering, mis on krundi kasutamise, sh ehitusõiguse, realiseerimise aluseks).

2.3. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 68 lõike 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Luunja Vallavolikogu 30.08.2018 määruse nr 42 „Ehitusseadustikus,

planeerimisseaduses ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 2 kohaselt planeerimisseaduses sätestatud kohaliku omavalitsuse ja kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanded (v.a planeerimisseaduse § 128 lõike 1 alusel detailplaneeringute algatamine ja § 134 alusel detailplaneeringute vastuvõtmine) delegeeritakse Luunja Vallavalitsusele. Seega on detailplaneeringu koostamise lõpetamise ning detailplaneeringu algatamise otsuse kehtetuks tunnistamise pädevus Luunja Vallavalitsusel.

2.4. HMS § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. HMS § 5 lg 2 sätestatut saab mõista ka selliselt, et juhul kui esinevad kindlad alused positiivse või negatiivse otsuse tegemiseks, tuleb otsus teha, mitte sellega viivitada. Haldusmenetluse efektiivsuse põhimõte on kajastatud ka PlanS § 139 lõikes 2, mille kohaselt tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

2.5. HMS § 64 lõike 2 alusel otsustab haldusorgan haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutlusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama. Haldusmenetluse seaduse § 56 lõike 1 kohaselt kirjalik haldusakt ja soodustava haldusakti andmisest keeldumine peab olema kirjalikult põhjendatud. Haldusakti põhjendus esitatakse haldusaktis või menetlusosalisele kättesaadavas dokumendis, millele on haldusaktis viidatud (vaata korralduse p 2.1., 2.2.).

2.6. Luunja Vallavalitsuse ja Kaspar Killak vahel on sõlmitud leping nr 6-1/432-1 „Luunja alevikus Koolmeistri tn 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamise tellimise leping“, mis käesoleva korralduse jõustumisega lõpeb.

### **3. Haldusakti eelnõule esitatud arvamused ja vastuväited**

3.1. HMS § 40 lõike 1 kohaselt peab haldusorgan andma enne haldusakti andmist menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited. Luunja Vallavalitsus esitas 11.11.2025 kirjaga nr 6-1/533-2 haldusakti eelnõu „Luunja alevikus Koolmeistri tn 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ arvamuse ja vastuväidete esitamiseks planeeringust huvitatud isikule ja kinnisasja omanikule tähtpäevaga 26.11.2025. Määratud tähtpäevaks arvamust ja vastuväiteid ei esitatud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 129 lõike 1 punkti 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 30 lõike 1 punkti 4, haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2, § 64 lõike 2, § 68 lõike 2, § 70 lõike 1 ning Luunja Vallavolikogu 30.08.2018 määruse nr 42 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 2, Luunja Vallavalitsus

o t s u s t a b:

1. Lõpetada Luunja alevikus Koolmeistri tn 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamine (planID 127136).

2. Lõpetada Luunja Vallavalitsuse ja Kaspar Killak vahel on sõlmitud leping nr 6-1/432-1 „Luunja alevikus Koolmeistri tn 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamise tellimise leping“.
3. Tunnistada kehtetuks Luunja Vallavolikogu 21.11.2024 otsusega nr 1-3/34 „Luunja alevikus Koolmeistri tn 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.
4. Korraldus edastada planeeringust huvitatud isikutele ja kinnisasja omanikule.
5. Teavitada detailplaneeringu koostamise lõpetamisest:
  - 5.1. 30 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi;
  - 5.2. 30 päeva jooksul ajalehes Tartu Postimees, valla infolehes Kodu Uudised ja Luunja valla veebilehel.
6. Käesoleva korralduse peale võib esitada Luunja Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul teatavakstegemisest või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Aare Anderson  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Marko Jaeger  
vallasekretär